

L'ÎLE DE LA CITÉ À LA FIN DU MOYEN ÂGE

(1285-1421)

TOPOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

PAR

MARTINE DUBOIS

licenciée ès lettres

SOURCES

Les sources principales sont dispersées dans le fonds ancien des Archives nationales, en particulier dans la série S et dans les séries et sous-séries H³, H⁴, J, JJ, K, KK, L, LL, M, MM, O¹, X, Y et Z^{1h}. Les Archives de l'Assistance publique à Paris ont fourni de nombreux renseignements. Quelques documents conservés aux Archives de la Ville de Paris, à la Bibliothèque nationale et à la Bibliothèque historique de la Ville de Paris complètent ces fonds.

Ces sources concernent les biens (titres de propriété, censiers, registres de compte et de saisine, pièces du contentieux), ainsi que les habitants eux-mêmes (procès, lettres de rémission).

L'essentiel de la documentation iconographique est postérieur au xv^e siècle. Les plans utilisés proviennent en partie de la série N des Archives nationales. Les plans parcellaires les plus intéressants sont celui de Verniquet et celui que Berty a fait graver en annexe à la *Topographie historique du Vieux-Paris*.

INTRODUCTION

L'île de la Cité n'a pas encore atteint à la fin du Moyen Âge sa superficie actuelle : les bras d'eau qui la séparent de l'archipel situé à l'emplacement de la place Dauphine ne sont pas comblés et la proue du vaisseau n'est encore qu'une langue de terre instable. L'île, à fleur d'eau, est exposée périodiquement aux crues de la Seine. Elle est reliée aux deux rives, « Ville » et « Université », par des ponts dont le nombre passe de trois à cinq au cours du xiv^e siècle.

La « Cité » est divisée en trois zones symbolisant chacune un des aspects de la capitale : à l'ouest, le Palais, siège de l'administration royale; à l'est, l'ensemble ecclésiastique et hospitalier autour de Notre-Dame; au centre enfin, un quartier d'habitation, dans un périmètre de onze hectares et demi. Laissant de côté les deux premiers ensembles connus par des études antérieures, la thèse porte sur le centre urbain, dont l'histoire, aux ^{xiv}^e et ^{xv}^e siècles, n'avait pas encore été abordée. Elle commence avec les travaux entrepris au Palais par Philippe IV le Bel et s'achève sur l'abandon de Paris à la mort de Charles VI.

PREMIÈRE PARTIE

LES STRUCTURES

CHAPITRE PREMIER

LE CADRE ADMINISTRATIF

Le centre urbain est morcelé en trente-cinq censives tant ecclésiastiques que laïques, toutes formées antérieurement au ^{xiii}^e siècle. Elles relèvent de communautés ou de familles qui ont possédé primitivement un établissement dans l'île. Par la superficie qu'elles occupent, les censives ecclésiastiques l'emportent sur les censives laïques ou « fiefs » bourgeois. Le dernier alleu, représenté par une parcelle unique, disparaît au début du ^{xiv}^e siècle. Vingt-cinq censives comptent moins de dix parcelles. Seules les censives de Saint-Éloi, de Sainte-Geneviève-du-Mont, du roi, de Notre-Dame et des Haudriettes comportent plus de vingt parcelles; celle de Saint-Éloi couvre le tiers de l'île. Aucune n'est d'un seul tenant. Elles forment une mosaïque et ne cessent d'empiéter les unes sur les autres, mais sans modification notable au ^{xiv}^e siècle, si ce n'est l'absorption de la censive laïque de Paillois sur celle de Notre-Dame.

Les justices contentieuses, issues d'un démembrement de la justice royale, sont moins nombreuses que les censives. Il ne subsiste dans la Cité, à notre connaissance, que sept justices ecclésiastiques en dehors de la justice royale : Saint-Éloi, Saint-Denis-de-la-Chartre, Saint-Magloire, le chapitre de Notre-Dame et l'évêque de Paris, Saint-Marcel et Saint-Martin-des-Champs. Leur base territoriale est indépendante de celle des censives. On rencontre dans l'île plusieurs attributs de ces justices : les auditoires et les prisons de Saint-Éloi et de Saint-Denis se trouvent dans l'enceinte de leurs prieurés respectifs; le pilori ou « échelle » de l'évêque s'élève au Parvis et celui de Notre-Dame au Port-Saint-Landry.

Les « voyers » les plus importants de la Cité sont le roi, l'évêque et le chapitre; le concierge du Palais, Saint-Eloi, Saint-Denis-de-la-Chartre et Sainte-Geneviève-du-Mont semblent avoir également possédé une voirie dans l'île.

L'île est divisée depuis le XII^e siècle en douze paroisses sensiblement égales (à l'exception de Sainte-Marine beaucoup moins étendue) et groupées autour des églises paroissiales, de part et d'autre des voies de communication. En outre, une paroisse dont le siège est extérieur à l'île, Saint-Jacques-de-la-Boucherie, s'étend dans la Cité au nord de l'ancienne enceinte gallo-romaine. Sainte-Geneviève-la-Petite et Saint-Germain-le-Vieux débordent légèrement sur le Petit-Pont. Leurs patrons sont encore, pour la plupart, ceux des chapelles primitives (Chapitre, Saint-Éloi, Saint-Magloire, Saint-Germain-des-Prés, Saint-Germain-l'Auxerrois et Saint-Martin-des-Champs).

Le « quartier » est la structure la plus récente. Sa fonction défensive le met en valeur dès le milieu du XIV^e siècle à Paris, mais les liens, bien à l'abri au centre de la ville, dédaignent encore cette organisation au début du XV^e siècle. La Cité dans son ensemble forme à elle seule un quartier divisé en quatre cinquantaines et en dizaines. D'après les quelques renseignements topographiques recueillis, les dizaines ne coïncident avec aucune des divisions administratives antérieures et sont réparties de telle sorte que chaque cinquantaine a un accès à la Seine.

Ces divisions foncières, judiciaires, ecclésiastiques et militaires existent dans tout Paris, mais leur enchevêtrement fait de la Cité un quartier unique dans la capitale.

CHAPITRE II

LE CADRE TOPOGRAPHIQUE

A la fin du XIII^e siècle, le centre de l'île est entièrement bâti. Les voies de communication représentent un cinquième de la surface occupée. Le réseau s'ordonne autour d'un axe nord-sud (la Juiverie) coupé par quatre axes est-ouest. Sur ces axes se greffe tout un lacs de rues s'élargissant parfois en « places », de ruelles, et de « ruelles sans chief » (impasses), publiques, et d' « allées », privées. Seule la rue Neuve-Notre-Dame, percée un siècle auparavant, tranche sur ce fond par son aspect rectiligne. L'influence de l'enceinte gallo-romaine est prépondérante : les voies est-ouest les plus proches de la rive correspondent aux chemins de ronde de l'ancien rempart, et les deux « carrefours » de la Cité, celui de Marché-Palu et celui de la Lanterne, aux deux portes ; l'appellation « rue » est limitée aux voies situées dans le périmètre intérieur, et les accès aux ponts ou à la Seine sont appelés « ponts » ou « ruelles ». Deux ports au nord-est de l'île, séparés au sud par un pâté de maisons mais se confondant sur la berge, complètent les éléments du réseau de communication. Seules quelques modifications de détail interviennent au cours du XIV^e siècle : léger report à l'est de l'axe de la Barillerie et fermeture de quelques ruelles, consécutifs à l'agrandissement du Palais ; percement d'une ancienne impasse et de quelques allées.

L'ensemble donne une impression d'étroitesse et de saleté. Les voies les plus importantes (axes et rue Neuve-Notre-Dame) atteignent six mètres de large, ce qui les classe parmi les grandes artères de l'époque ; elles sont pavées et accessibles aux véhicules attelés. La plupart des rues ne sont praticables qu'aux animaux de selle ou de bât, et les petites ruelles sont uniquement piétonnes. Toutes sont envahies par la boue, les ordures ; certaines sont encombrées d'étaux.

Ce réseau complexe répond aux besoins du trafic interne, mais la Cité tient une place importante dans la « Croisée de Paris » et l'augmentation du trafic parisien justifie la construction de deux nouvelles voies d'accès à l'île : Pont-Neuf-Saint-Michel et Pont-Notre-Dame.

La superficie occupée par les bâtiments ecclésiastiques est en régression au cours du xiv^e siècle. Sans compter les sanctuaires du cloître Notre-Dame et du Palais, on dénombre, en dehors de la Cathédrale, douze églises paroissiales, trois prieurés et une église conventuelle (Saint-Éloi), deux chapelles (Saint-Symphorien et Notre-Dame-des-Voûtes) et un cimetière (Saint-Landry). Ces monuments plus ou moins entretenus se dégradent insensiblement au xiv^e siècle. Sous la poussée urbaine, Saint-Magloire lotit l'emplacement du prieuré Saint-Barthélemy en 1315 : le nouveau prieuré se réduit à une maison derrière l'église Saint-Barthélemy. Saint-Denis-de-la-Chartre reste immuable à l'abri de son enceinte. Saint-Éloi fait construire sur ses jardins.

En dépit de ces gains sur les terrains ecclésiastiques, l'aire de construction reste de sept hectares et demi et le nombre des parcelles est même passé de 448 vers 1300 à 429 au début du xv^e siècle. En effet, l'agrandissement du Palais interdit toute avancée de l'espace bâti à l'ouest de l'île; l'Hôtel-Dieu gagne du terrain et les tentatives de progression se heurtent, à l'est, au cloître Notre-Dame. Les maisons couvrent en moyenne une superficie de 150 mètres carrés. Le nombre des places inhabitées représente entre 5 et 10 % du nombre des parcelles. En 1360, ce phénomène touche 25 % de l'île. La régression de l'espace bâti s'accroît encore au début du xv^e siècle. En 1421, les terrains vagues représentent plus du tiers de l'île. Les structures administratives et topographiques survécurent cependant à cette secousse temporaire.

DEUXIÈME PARTIE

L'HABITAT

CHAPITRE PREMIER

L'ASPECT RÉSIDENTIEL

Les bâtiments sont désignés sous les noms de « maisons » et d'« hôtels ». Ce deuxième terme apparaît vers 1320 et devient dans l'île synonyme de maison. L'expression « maisons entretenantes » s'applique à plusieurs bâtiments réunis et reliés entre eux par un même propriétaire, ou à une seule maison divisée en deux parties. Une fraction du bâtiment peut être indépendante du logis principal (« étage » = appartement; « chambre » = pièce) et louée (« louages »). Les maisons vides et en ruine sont appelées « masures » ou « places vides » selon leur

degré de délabrement. Les maisons de l'île ne présentent pas de caractères originaux par rapport aux maisons parisiennes de la même époque. Quelques hôtels de pierre neufs et vastes, entourés d'une enceinte (hôtel de l'Image Sainte-Catherine) se détachent sur l'ensemble des maisons courantes, de dimension et de hauteur variées. On retrouve les mêmes constructions mi-pierre, mi-bois, s'élevant en général sur deux niveaux sous un comble; la même disposition en profondeur; le même plan simple, d'une ou deux pièces à destination interchangeable au-dessus d'une cave ou d'un cellier; les mêmes courettes, seuls espaces vides au début du xiv^e siècle mais où se multiplient peu à peu les annexes.

Les conditions de vie restent médiocres. Les précautions prises contre le feu (cuisine et chaudière à l'écart, cheminées isolées et régulièrement entretenues, adoption de la tuile comme couverture) se sont révélées efficaces puisque selon nos sources deux maisons seulement ont brûlé en 150 ans. En revanche, les dégâts causés par l'eau (inondations, pluie, écoulement des eaux) sont considérables en dépit des soins apportés à la plomberie; la maison est vulnérable à un abandon même temporaire.

La multiplication des lieux d'aisance dès le début du xiv^e siècle dénote un certain souci d'hygiène, mais l'adduction d'eau est inexistante. L'inertie face à l'accumulation des immondices est la règle; humains et animaux se côtoient dans un espace de plus en plus restreint. Les problèmes de mitoyenneté et de servitudes inhérents à cette promiscuité gagnent en acuité au cours du siècle et aucune clause préalable ne peut empêcher l'augmentation du nombre des procès dont la durée met les maisons en danger.

Les quelques mesures préventives sont prises au niveau de la prévôté de Paris; il n'existe pas de solutions propres à la Cité.

CHAPITRE II

L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

L'occupation de l'île étant très ancienne, les tenures à cens se font rares dès la fin du xiii^e siècle et les propriétaires se dégagent peu à peu de l'influence des censiers. Ceux-ci se bornent à percevoir un cens recognitif annuel et des taxes de mutation lors des changements de main à titre onéreux. Si l'échelle des cens varie avec le censier, il reste très modique, de l'ordre du sou dans 90 % des cas. Les « ventes » sont officiellement fixées à 1/12 du prix de vente; certains censiers consentent des rabais, de plus en plus nombreux et importants à partir de 1360. Ces remises ne sont jamais régulières : les « ventes » oscillent entre 1/15 et moins de 1/30 du prix de vente. Le seigneur conserve également le droit de consentir ou de refuser l'amortissement d'un bien acquis par une personne morale, mais l'amortissement, demandé dans les règles, devient une simple formalité onéreuse; il est accordé contre une rente par les communautés ecclésiastiques, contre une somme d'argent par le roi. Les redevances seigneuriales ne grèvent jamais la propriété au point d'entraver la jouissance du censitaire.

Le nombre des maisons de rapport et des emplacements commerciaux loués par des communautés ecclésiastiques diminue à la fin du xiii^e siècle, puis se stabilise. Le loyer varie selon la superficie et l'emplacement de l'appartement

(l'étage inférieur est plus cher) et selon l'exposition de la maison. La moyenne des loyers ne change pas au cours du siècle en dépit des mutations monétaires; elle reste inférieure à la moyenne parisienne. La chute des prix commence dès les années 1410 dans la Cité.

La cession se fait à titre onéreux dans 85 % des cas. Au début de la période, les propriétés ecclésiastiques baillées à rente à titre viager sont encore nombreuses. Dans un premier temps, les communautés baillent la maison contre une rente perpétuelle; on assiste donc jusqu'en 1320 à une accession à la propriété des personnes privées, parallèlement à une plus-value régulière des maisons. Puis, pour réaliser un bénéfice élevé, les nouveaux propriétaires vendent l'immeuble ou des rentes sur l'immeuble (chaque rente se monte à 2 livres 6 sous parisis en moyenne); ce dernier procédé peut cacher un prêt déguisé, surtout dans le cas des ventes à réméré. Ces rentes d'origine diverse, plus ou moins régulièrement versées, grèvent peu à peu le fonds, excédant même parfois sa valeur réelle. La diminution de la demande et l'augmentation de l'offre, consécutives à la Grande Peste, précipitent une première crise dans les années 1340-1360. Les débirentiers abandonnent alors des maisons qu'ils ne peuvent plus entretenir. Après criées, la propriété revient au censier dans 50 % des cas, ou aux ayants cause du premier preneur à rente dans l'autre moitié des cas, tous les autres rentiers ayant renoncé à leurs droits.

Le même cycle est alors réamorcé : baux à rente jusqu'en 1380, ventes jusqu'en 1410. Dès 1400, la Cité connaît de nouveau une crise immobilière caractérisée par l'augmentation brutale des abandons et des adjudications. Cette crise beaucoup plus profonde précède de quelques années la faillite générale de Paris au début de l'occupation anglaise.

Les crédi-rentiers savent que le manque d'entretien régulier d'une maison entraîne une dégradation rapide du capital et multiplie les risques d'abandon. Pour préserver l'intégrité de leurs droits, dans la moitié des baux, les bailleurs à rente prévoient des clauses d'amélioration : les preneurs s'engagent en moyenne à mettre l'équivalent de 40 livres parisis dans la maison et à employer cette somme avant quatre ans. Ce montant permet tout au long du xiv^e siècle de faire des réparations importantes mais ces précautions ne peuvent suffire à enrayer le mouvement de dégradation généralisé en période de crise.

Les maisons se séparent en deux groupes : maisons de rapport divisées en appartements (2 à 4 en moyenne) ou en chambres, et maisons particulières. Dans ce dernier cas le propriétaire ou locataire en titre habite le corps de logis principal et attribue des pièces à l'étage supérieur, des bâtiments annexes ou un ouvroir à des tiers, souvent membres de son entourage familial et professionnel. Un cinquième au minimum des maisons de l'île est occupé par au moins trois feux d'inégale importance, mais seul l'occupant principal nous est connu.

Le temps d'occupation de chaque maison par une même personne ou une même famille est relativement réduit : les occupants se succèdent à raison d'un tous les onze ans en moyenne. La transmission par héritage ne représente que 30 % des cas de cession et il est exceptionnel qu'un bien reste plus de deux générations aux mains d'une même famille. Le renouvellement de la population est donc rapide, d'autant que la plupart des vendeurs ne se contentent pas de déménager dans une autre maison de l'île mais disparaissent complètement de la Cité.

TROISIÈME PARTIE

CONDITIONS ET MÉTIERS

CHAPITRE PREMIER

TOPOGRAPHIE DE LA RÉSIDENCE

La proportion des ecclésiastiques dans la Cité ne dépasse pas 20 % de la population. Séculars et réguliers provinciaux ne dédaignent pas d'acquiescer une résidence dans la Cité et séjournent souvent à Paris à partir de 1360 quand le roi et son entourage viennent s'y fixer. Sans compter les desservants des paroisses qui forment un noyau stable, les deux tiers des ecclésiastiques iléens sont des chanoines de Notre-Dame et des prêtres-bénéficiaires en cette église qui n'ont pu obtenir une maison canoniale, ou des clercs exerçant une fonction au Parlement. Ils louent des propriétés du chapitre ou possèdent une maison à titre individuel. Le collège des Dix-huit, deux écoles élémentaires (Notre-Dame puis Saint-Christophe) et quelques écoliers constituent les seuls liens de l'île avec la rive gauche universitaire. Les curés logent dans des presbytères proches des églises paroissiales et l'obligation de faire amortir leurs hôtels restreint les possibilités d'acquisition des communautés; en revanche, la majorité des ecclésiastiques sont regroupés dans le tiers oriental de l'île à proximité du cloître.

La Cité n'a jamais été un quartier aristocratique et les nobles résidents ne représentent pas 5 % de la population. Ce sont des chevaliers ou des écuyers issus de famille bourgeoise et récemment anoblis, ou bien des officiers de Parlement, attachés à l'île par des liens familiaux et professionnels. Ils sont dispersés et habitent des maisons spacieuses et bien situées.

Le Palais attire une part notable des nobles et des ecclésiastiques mais officiers et hommes de loi représentent tout au plus un cinquième de la population iléenne, et ceci seulement au début du xv^e siècle. Les gens du Palais ont été les premiers à s'installer dès 1340; si les gens de finances et de l'Hôtel sont à peu près absents, on trouve des officiers de tous les niveaux, du président de la Grand-Chambre à l'huissier. Tous marquent une certaine préférence pour le nord-est de la Cité. Parmi les gens de la Prévôté et de la Ville, seuls les notaires, les avocats et les procureurs au Châtelet semblent avoir affectionné l'île, où ils côtoient leurs homologues du Parlement à partir des années 1370. Tout aussi nombreux, les hommes de loi attachés à l'Official sont concentrés au sud-est près de l'évêché. Les sergents, instruments de ces différentes juridictions, habitent la Cité tout au long du siècle; les sergents du Châtelet supplantent dès les années 1300 les sergents de l'évêque et du chapitre. Ils peuvent exercer un métier annexe et sont disséminés dans l'île tout entière.

L'attraction du cloître joue pour beaucoup dans le choix de la résidence. Ecclésiastiques et hommes de loi se groupent pour former un îlot « intellectuel » au nord-est de l'île.

CHAPITRE II

TOPOGRAPHIE DES ACTIVITÉS

L'île de la Cité n'offre aucune ressource naturelle. La population active pratique le commerce et l'artisanat ou propose des services.

Un tiers de ces métiers répond aux besoins journaliers des îliens. Le ravitaillement de l'île est surtout assuré par voie de terre; il n'y a pas de marché dans la Cité. Le groupe le plus important et le plus ancien est celui des boulangers ou talemeliers établis le long de l'axe de la Juiverie autour de la halle au blé. Un étal de boucher près du Parvis, quelques poulaillers le long de la rue Neuve et surtout un grand nombre d'herbiers et d'épiciers, depuis longtemps concentrés autour du carrefour de Marché-Palu face à l'Hôtel-Dieu, constituent les autres noyaux du commerce de l'alimentation. Tailleurs et couturiers disséminés dans l'île fournissent les vêtements et quelques artisans du bois et du fer, les objets usuels. Une forge fonctionne rue de la Calandre; les serruriers de l'îlot Coquatrix du début du ^{xiv}^e siècle sont remplacés par des couteliers. Quelques maçons et charpentiers s'installent dans l'île à partir de 1350, en général dans la moitié nord où on trouve une plâtrière et un dépôt de bois.

Les pelletiers implantés dans la Cité, surtout le long de la rue de la Vieille-Pelleterie, cèdent la place aux teinturiers dans la seconde moitié du siècle. Les drapiers sont les seuls représentants du grand commerce à former un groupe professionnel important. Établis depuis le ^{xii}^e siècle rue de la Vieille-Draperie, ils ont essaimé un peu partout dans la Cité.

La clientèle du Palais et le passage le long de la Croisée de Paris offrent des débouchés importants et plus du tiers de l'activité îlienne est orienté vers cet afflux d'acheteurs. Les activités « para-judiciaires » et intellectuelles (écrivains, graveurs de sceaux, parcheminiers, enlumineurs, relieurs et libraires) sont concentrées rue Neuve-Notre-Dame. On trouve des chandeliers de cire aux portes des églises et surtout de la cathédrale. Les métiers de luxe sont regroupés face au Palais et le long des grandes voies de la Croisée. Orfèvres et potiers d'étains y sont établis de longue date; au ^{xiv}^e siècle, les merciers s'installent au Palais et dans les rues avoisinantes, suivis de tout un cortège de métiers de la confection et de la mode (chapeliers, aumussiers, miteniers, boursiers, tassetiars au pied de la Tour de l'Horloge). Les chaussiers se joignent aux gantiers et aux cordonniers au bas de la rue de la Savaterie et de la rue aux Fèves près du carrefour de Marché-Palu.

Quelques petits métiers (lavandières, porteurs d'eau) sont rejetés près de la Seine. La majorité des services est toutefois axée vers les soins du corps et l'accueil de la clientèle de passage. On trouve toujours dans l'île un médecin ou un chirurgien du roi, des barbiers aux alentours de la rue Saint-Christophe. Étuves à hommes et à femmes fonctionnent en permanence le long des berges, et la prostitution est solidement implantée autour du Val d'Amour de Glatigny. Les bateliers des ports Saint-Landry et Notre-Dame assurent le transport d'une

rive à l'autre. Si le manque de place empêche la prolifération des hôteliers dans la Cité, 15 % des îliens en moyenne sont taverniers ou vendent du vin au détail; ils sont disséminés partout mais montrent une légère préférence pour le quartier « intellectuel » à l'est de l'île.

Les salariés, valets et chambrières, n'apparaissent que sporadiquement dans les sources. 10 % au moins des maîtres ont employé des valets et des apprentis.

Les quelques échevins îliens sont des drapiers, des familles Saint-Benoit ou Marcel. Les marguilliers sont choisis parmi toutes les catégories socio-professionnelles des paroisses.

CONCLUSION

Avec ses 3 à 5 000 habitants, le centre de l'île de la Cité est un des quartiers de la capitale où la population est la plus dense. Son rôle de carrefour, l'ancienneté de son occupation et la proximité des deux pôles d'attraction que sont le Palais et le Cloître en font un quartier original, tourné vers la satisfaction de deux clientèles, l'une sédentaire, l'autre administrative et de passage.

ANNEXES

PLAN DE RESTITUTION ET NOTICES

Cette étude a été menée à partir de l'ensemble des données replacées dans leur contexte topographique : tous les renseignements recueillis ont été recoupés pour reconstituer l'histoire et la géographie des parcelles. A chacune de celles-ci correspond une notice de la « matrice cadastrale » comportant l'adresse, le nom des propriétaires et des habitants successifs, l'analyse rapide des sources utilisées.
